



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 237 din 09.08.2024

În scopul ELABORARE P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN, STABILIRE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, REGULAMENT DE CONSTRUIRE

Ca urmare a cererii adresate de RONEFER S.R.L. cu sediul în județul ILFOV, orașul VOLUNTARI, sector -, sat VOLUNTARI, strada OLTULUI, nr. 8, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal -, telefon/fax 0730188727, email -, înregistrată la nr. 28147 din 07/08/2024,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul CLUJ, municipiul TURDA, strada FABRICII, nr. 71, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin Carte funciară nr 67227 nr. topografic -, nr. cadastral 67227, PLAN CADASTRAL/PLAN TOPOGRAFIC sc 1:2.000

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism- faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Turda nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr. 306/28.12.2023 .

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele sunt înscrise în CF nr. 66792, 66793, 66941, 67220, 67221, 67222, 67226 și 67227 Turda, prevăzut la A1 cu nr cad. 66792, 66793, 66941, 67220, 67221, 67222, 67226 și 67227 si la A1.1÷ A1.8 cu nr. cad. 66792-C1, 66941-C1, 67220-C1, 67222-C1, 67227- C1 ÷ 67227-C8. Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Turda, fiind proprietate privată.

*Imobilele mai sus menționate au fost dezmembrate în mai multe etape dintr-o parcelă inițială (înscrisă în C.F. nr. 66394) rezultată în urma alipirii a două imobile: *cel înscris în C.F. nr. 64539 cu cel înscris în C.F. nr. 52516.*

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă: - pe raza UAT Turda sunt instituite servituți aeronautice militare în baza unui Ord. al Ministrului Apărării Naționale;

Alte restricții:

*Conf. H.C.L. 12/31.01.2013 și H.C.L. 229/30.09.2014 U.T.R. include perimetru protejat cu valoare arheologică și ambientală.

*Se vor respecta recomandările *Studiului de urbanism pentru stabilirea zonelor pentru operațiuni de regenerare urbană conform prevederilor O. U.G. nr.183/2022*, aprobat prin H.C.L. nr. 259 / 2023.

*Se vor respecta reglementările R.G.U. aprobat prin H.G. 525 / 1996 referitor la accese, alei carosabile, parcaje și spații verzi.

*Conform art. 47, alin. (3), pct. d) și f) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii și a infrastructurii de transport; (...)*

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. zona aparține UTR I3, fiind destinată activităților industriale, respectiv serviciilor, depozitării și transportului, instalațiilor tehnico-edilitare. Folosința actuală: teren ocupat.

Zona de impozitare: B. Rang localitate: II. Coeficient de corecție: 2,30.

3.1 REGIMUL TEHNIC:

Teren cu categorie de folosință: curți construcții, fâneață și altele.

Construcții: corpurile C1 ÷ C8 (12 clădiri) cu destinația construcții administrative și social-culturale și construcții industriale și edilitare. Suprafață totală imobile din acte: 118.837mp. Suprafață construită: 21.096mp.

*Pentru imobilul înscris CF nr. 64539 a fost emisă **Autorizația de desființare nr. 1/2021 - „Desființare clădiri**

administrative și social-culturale: C2 - Popicărie-birouri, desființare construcții industriale și edilitare: C8 - Depozit materiale, C9 - Atelier școală, C11- Stație borcane II, C13 - coșuri de fum, rampe, platforme, magazii și rețele edilitare și C14 - Depozit nisipuri". Suprafața construită totală propusă spre demolare este de 6.336mp (C2+C8+C9+C11+C14), respectiv 26.031mp (C13).

**Dintre corpurile mai sus menționate s-au demolat și radiat din CF: corp C2 - Popicărie-birouri, corp C9 - Atelier școală și C13 - coșuri de fum, rampe, platforme, magazii și rețele edilitare.

**Corpuri rămase de demolat în baza A.D. nr. 1/2021: C8 - Depozit materiale, C11- Stație borcane II și C14 - Depozit nisipuri.

***Obs: Datorită alipirilor și dezmembrărilor efectuate de RONEFER în perioada 2021-2024, chiar dacă clădirile existente și-au păstrat destinația acestea au suferit modificări raportat la nr. cadastral sub care au fost identificate în C.F. Ca atare:

- corpul C8 - Depozit materiale: inițial având nr. cad. 64539-C8 (înscris sub A1.8 în CF nr. 64539) devine 67227-C6 (înscris sub A1.6 în CF nr. 67227)

- corpul C11- Stație borcane II: inițial având nr. cad. 64539-C11 (înscris sub A1.11 în CF nr. 64539) devine 67227-C8 (înscris sub A1.8 în CF nr. 67227)

- corpul C14 - Depozit nisipuri: inițial având nr. cad. 64539-C14 (înscris sub A1.14 în CF nr. 64539) devine 67220-C1 (înscris sub A1.1 în CF nr. 67220).

I3

- LOCALIZARE: CARTIERUL ZONA INDUSTRIALĂ
- DELIMITĂRI: RÂUL ARIEȘ, STR. ȘTEFAN CEL MARE, B-DUL 22 DECEMBRIE 1989, LIMITA DE PROPRIETATE A INCINTEI TURDEANA S.A., LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR DE LOCUINȚE DE PE STR. FABRICILOR.
- FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE
- FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT, INSTALAȚII TEHNICO – EDILITARE
- DISPONIBILITĂȚI DE TEREN: TEREN DENS CONSTRUIT
- CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:
 - REGIM DE ÎNĂLȚIME DIFERIT, STARE BUNĂ ȘI MEDIOCRĂ
- ELEMENTE PROTEJATE : SIT ARHEOLOGIC PARȚIAL, RÂUL ARIEȘ
- REGLEMENTĂRI PROPUSE:
 - PERMISIUNI:
 - SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE PRIN COMPLETAREA, EXTINDEREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.
 - SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII DE OBIECTIVE NOI, PE BAZA P.U.D.
 - SE VOR CONSTRUI CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, BIROURI, CLĂDIRI SOCIALE, INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE.
 - RESTRICȚII:
 - ZONA DE SUD-EST A U.T.R., CONFORM SCHIȚEI, APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ, SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.
 - SE INTERZICE AMPLASAREA ÎN ZONĂ A CONSTRUCȚIILOR NOI DE LOCUINȚE SAU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII;
 - LA AMPLASAREA OBIECTIVELOR CONSTRUIE NOI SE VA ÎNTOCMI P.U.D. PENTRU INCINTA RESPECTIVĂ, ÎNSOȚIT DE STUDIU DE IMPACT.
 - SE VA ASIGURA O DISTANȚĂ DE MINIMUM 3,0M ÎNTRE BAZA DIGULUI RÂULUI ARIEȘ ȘI CONSTRUCȚII.
 - SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.
- INDICI DE CONTROL: SE VOR STABILII PRIN P.U.Z., PENTRU FIECARE INCINTĂ ÎN PARTE, ÎN FUNCȚIE DE NECESITĂȚILE TEHNOLOGICE.

3.2 REGIM DE ACTUALIZARE:

Conform lit. c), alin. (1) art. 32 al Legii 350 / 2001: *autoritatea publică locală are dreptul ca, prin certificatul de urbanism, să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.*

*Conform alin. (5), art. 32 al Legii 350 / 2001: În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de

utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; (...)

**Documentația de urbanism fază P.U.Z. va fi elaborată conform metodologiei de elaborare și conținutului cadru – Indicativ GM 010 – 2.000, emis de către M.L.P.A.T. Demararea elaborării și avizării PUZ se va realiza ulterior obținerii avizului de oportunitate favorabil în conformitate cu prevederile L350/2001, art. 31, lit. d), pct.2.

SPECIFICAȚII:

**Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc simultan condițiile: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

** Conform Anexei 4 a H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

*Căile de acces și de circulație se dimensionează potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, potrivit art. 27 alin (1) din Normele generale de prevenire și stingere a incendiilor, secțiunea 4 referitoare la căi de acces, evacuare și intervenție.

*Conform Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

***Art. 5: (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. (2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. (3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. (...) (6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.*

***Art 9: Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. pentru PARCELARE TEREN, STABILIRE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, REGULAMENT DE CONSTRUIRE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobăților, nr. 99, bl. 9B, telefon 0264 401720

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

- a) certificatul de urbanism (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)::

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apa canalizare gaze naturale
 telefonizare alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

- Administratia Domeniul Public (pt. creare acces)
 Politia Mun. Turda -Birou rutier (pt. creare acces)
 Extrase CF in-extenso pentru imobilele cu nr. cad. 64539, 67220 și 67227

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- D.J. Cultura Cluj
 S.N.C.F.R.
 Aviz oportunitate
 Arhitect Șef

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- Studiu geotehnic cu verificare Af
 Plan de situație pe suport topografic vizat de B.C.P.I. Turda și PV recepție
 P.U.Z.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

Dovada inregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxă Aviz Oportunitate P.U.Z., Taxă Aviz Arhitect-Șef,
 Taxă Informare și consultare publică, Taxa R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI


Șef SUATC: MARIN FÂNTÂNĂ
Întocmit: ANA-MARIA MUNTEAN
Număr exemplare: 2

Secretar General,
ELENA MIHAELA MĂRGINEAN


Arhitect Șef,

Achitat taxa de 1797 lei, conform Chitanta nr. 30927 și 30928 din 07/08/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 14.08.2024